

優良ストック住宅推進協議会
取組実績とスムストック査定方式について



2013年9月26日
優良ストック住宅推進協議会事務局

1. 優良ストック住宅推進協議会設立からの取組実績について

① 優良ストック住宅推進協議会とは【設立 平成20年7月】

協議会の目的

- ①「住生活基本法」の趣旨に則り、ゆとりある住生活の実現をするため、住宅についてフロー型社会からストック型社会への変換を目指し、優良なストック住宅の普及を図ることを推進協議会の目的とする。
- ②優良なストック住宅について、「スムストック査定方式」による査定に努め、その流通を推進し、住宅の長寿命化に取り組むとともに、良質なストック住宅の供給を通じ、安全で安心できる良好な居住環境の提供を促進する。

協議会の役割

- スムストックの定義及びスムストックの査定マニュアルの策定および見直し
- スムストック住宅販売士の研修カリキュラムの策定および展開
- ホームページなどによるスムストック及びスムストック査定方式の広報・普及推進

査定・販売の主体は
各加盟会社

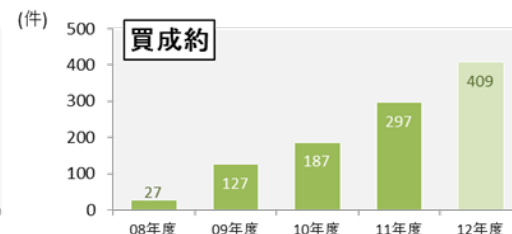
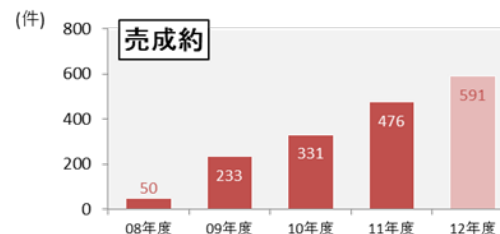
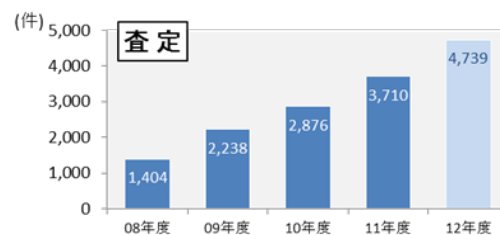
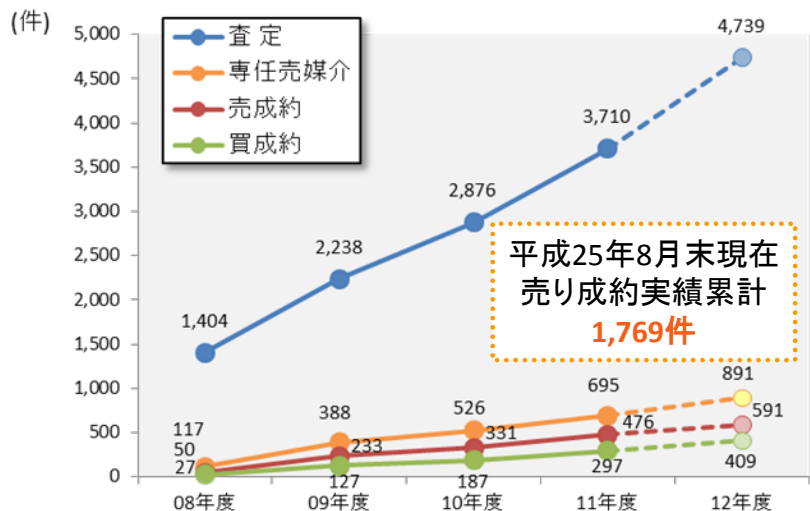
加盟グループ

住宅メーカー10社及び各メーカーの関係不動産会社で構成
スムストック住宅販売士試験合格者数 平成25年3月1日現在 **1,992名**



② スムストック取引実績 (設立5年間実績)

協議会は7月1日～6月30日までを1カ年度。



中古住宅の価値は、今まで**近隣相場**によって決められていた...

周辺環境

駅からの距離

土地の広さ

土地形状
接道状況

主に土地の価値のみで“中古住宅”を査定

建物の価値は築年数での評価

日本の中古住宅市場においては“建物の品質”が軽視

土地・建物合計表示

建物価格が分らない

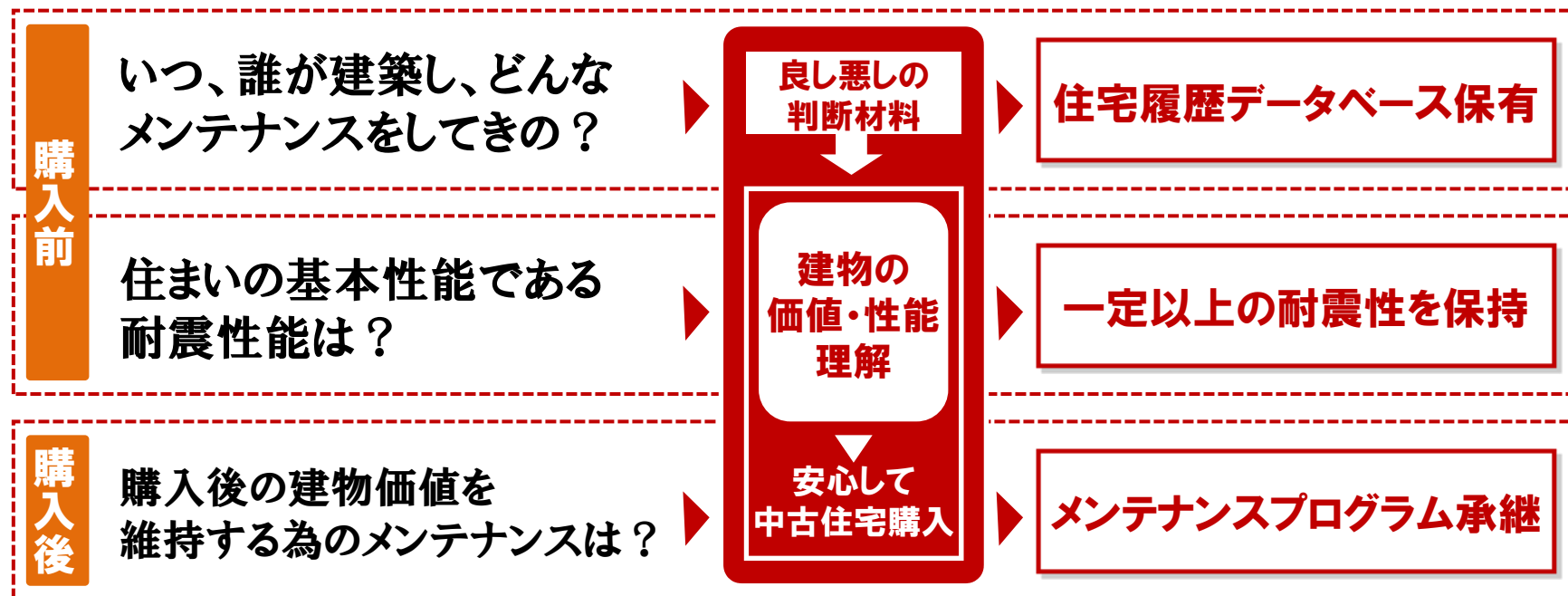
建物価値を判断する材料がない

「あと何年住めるの？」
「買ってから幾らお金が掛るの？」
「地震が来たらどうなるの？」

何も分からないまま購入

一生を賭けた
ギャンブル？

SumStock ⇒ 土地だけでなく、建物の質も分かる査定



購入検討者が建物の価値を理解・判断し、安心して買えるシステム

建物の質も目に見える形で提示され、「あと何年住めるか」が分かる。

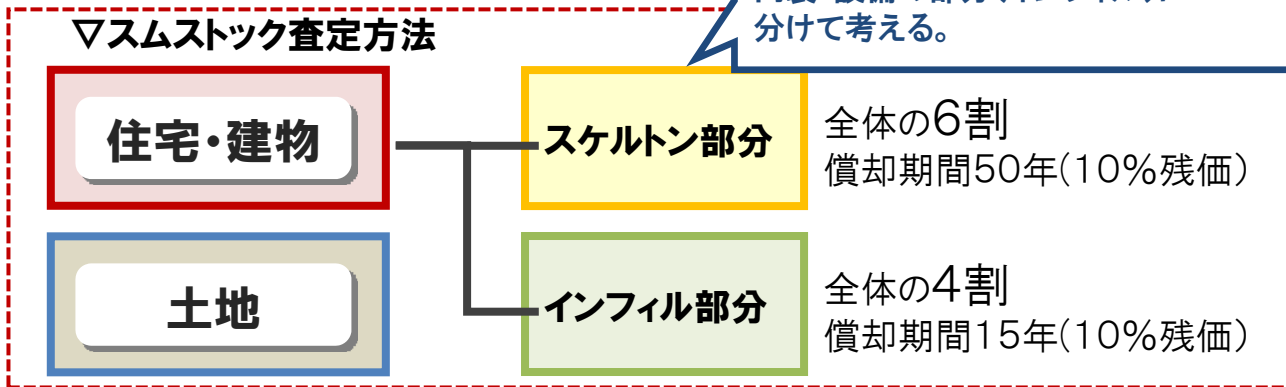
ギャンブルではない中古住宅購入。

▽スムストック査定の特長

▽一般査定方法



▽スムストック査定方法



構造耐力上主要な部分(スケルトン)と内装・設備の部分(インフィル)に分けて考える。

全体の6割
償却期間50年(10%残価)

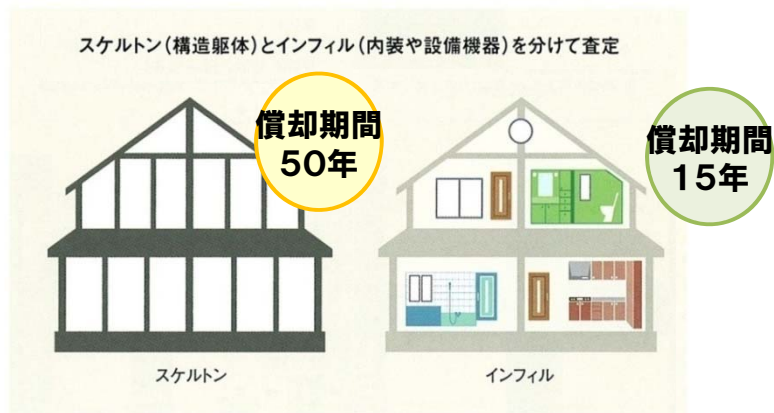
全体の4割
償却期間15年(10%残価)

スムストックの価格表示方法



総額5,200万円

スケルトン(構造躯体)とインフィル(内装や設備機器)を分けて査定



従来の価格表示方法



総額5,200万円

耐用年数が異なるスケルトンとインフィルを別々にする事で適正な査定をし、建物と土地を別々に表示 それぞれの価格を明瞭にする

5. (参考)スムストック取引実例

※2013年度にスムストックとして流通した事例の一部

構造	築年数	床面積	新築時 建物請負価格	建物価格		
				一般的な 査定価格	スムストック 査定価格	成約価格
鉄骨	築 28 年	172.9 _{m²}	16,251 _{千円}	0 _円	5,800 _{千円} →	5,800 _{千円}
鉄骨	築 26 年	126.1 _{m²}	16,008 _{千円}	0 _円	6,660 _{千円} →	6,660 _{千円}
鉄骨	築 23 年	110.1 _{m²}	12,000 _{千円}	0 _円	6,700 _{千円} →	7,800 _{千円}
鉄骨	築 21 年	172.7 _{m²}	28,500 _{千円}	0 _円	7,020 _{千円} →	7,020 _{千円}
鉄骨	築 18 年	226.3 _{m²}	37,567 _{千円}	3,757 _{千円}	14,960 _{千円} →	14,960 _{千円}
鉄骨	築 15 年	146.9 _{m²}	24,387 _{千円}	6,097 _{千円}	9,700 _{千円} →	10,000 _{千円}
鉄骨	築 14 年	164.7 _{m²}	26,346 _{千円}	7,904 _{千円}	11,700 _{千円} →	11,700 _{千円}
鉄骨	築 11 年	174.9 _{m²}	34,463 _{千円}	15,508 _{千円}	18,170 _{千円} →	17,410 _{千円}
木質	築 25 年	118.7 _{m²}	16,136 _{千円}	0 _円	5,620 _{千円} →	5,620 _{千円}
木質	築 20 年	139.7 _{m²}	27,415 _{千円}	0 _円	7,880 _{千円} →	7,880 _{千円}
木質	築 16 年	124.2 _{m²}	22,597 _{千円}	4,519 _{千円}	12,200 _{千円} →	7,500 _{千円}
木質	築 15 年	121.7 _{m²}	23,973 _{千円}	5,993 _{千円}	9,060 _{千円} →	9,060 _{千円}
木質	築 13 年	88.8 _{m²}	14,826 _{千円}	5,189 _{千円}	7,400 _{千円} →	7,400 _{千円}
木質	築 10 年	146.9 _{m²}	24,536 _{千円}	12,268 _{千円}	16,890 _{千円} →	16,890 _{千円}

**スムストック査定と一般査定での建物評価の差は歴然
(平均で500万円以上の査定額差が発生)**

購入者の声

高いけど、安心。
だから納得。

※一般的な査定価格は流通耐用年数20年(定額法)で算出したもの

(積水化学工業株式会社 提供)

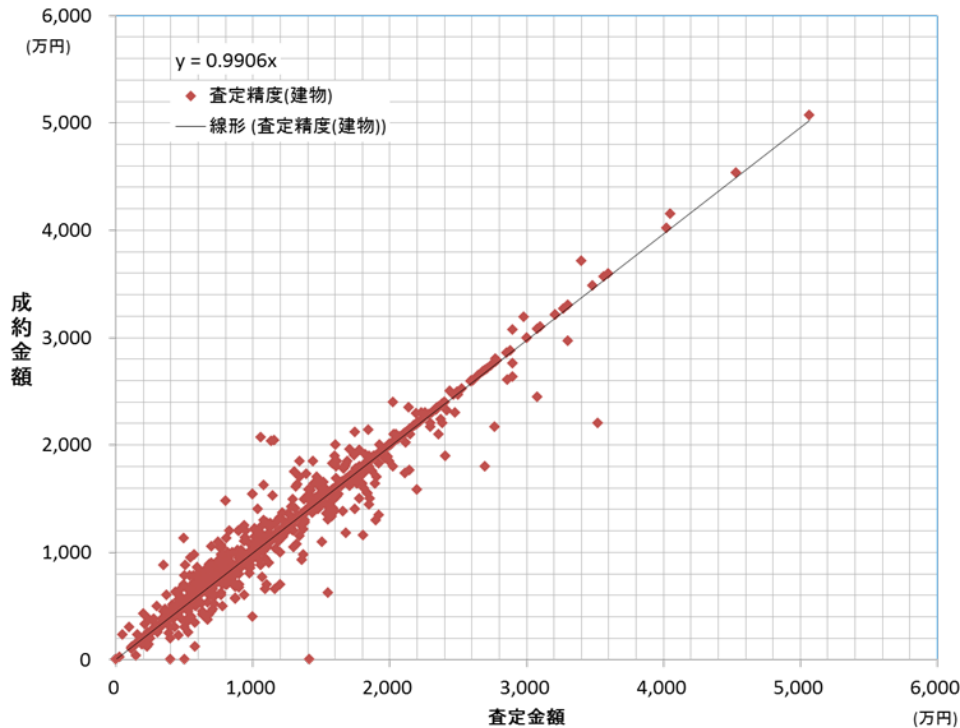
6. スムストック査定方式による査定価格と実際の成約価格について

Discussion Purpose Only

【2008/9～2013/7 取引件数1,339件】

これまでの取引実績におけるスムストック査定方式による査定価格と実際の成約価格との乖離について分析しました。

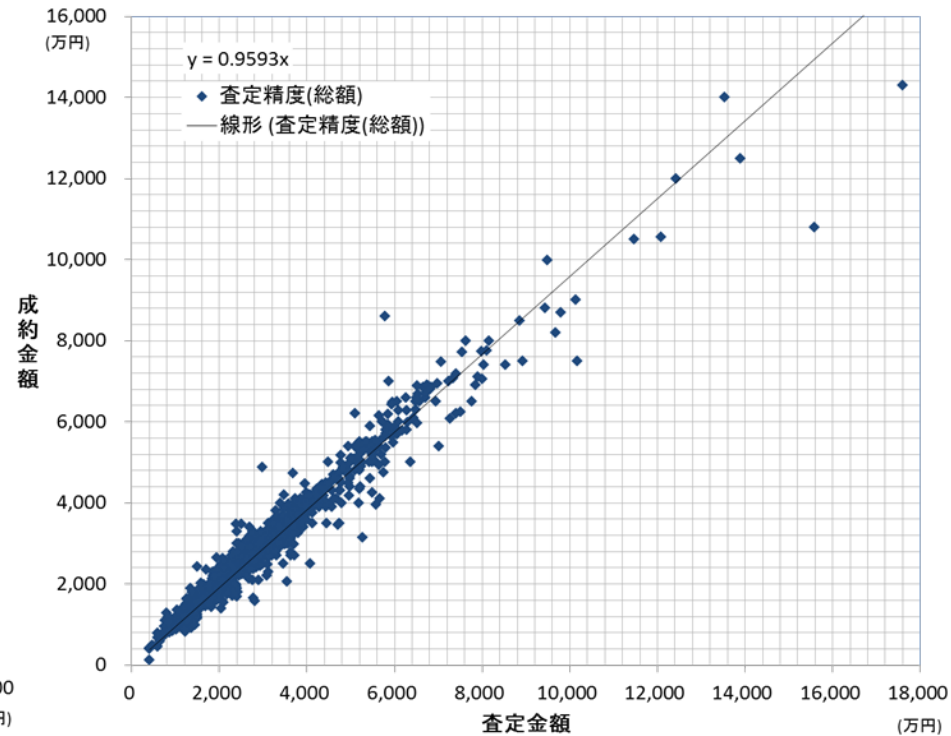
建物査定価格と成約価格との関係



成約価格との乖離率は、**±0.9%**。

⇒協議会ルールにより、売出・値引価格の調整は建物について原則行わないことが影響している。

土地建物査定価格と成約価格との関係



土地価格合算後の査定価格と成約価格の乖離率は、

± 4.1%

スムストック査定方式による査定精度は、土地建物合算価格で**±4%程度**と極めて高いことを確認。

7. スムストック査定方式について (特許)

スムストックは、協議会の定める『3原則』によって定義され、『3手法』によって査定・販売が行われています。

スムストックの3原則

- ① 住宅履歴データベースの保有
- ② 50年以上のメンテナンスプログラム
- ③ 新耐震基準レベルの耐震性の保持

スムストックの3手法

※流通耐用年数。経過後は残価格10%

- ① スムストック住宅販売士が査定から販売まで行なう
- ② スケルトン(6割・50年) インフィル(4割・15年)に分ける
- ③ 建物価額と土地価額を分けて表示

スムストック査定方式

スムストック査定の査定法は特許登録済

特許番号: 第4514300号

登録日: 平成22年5月21日

建物査定については、原則、新築時の請負金額(税抜)をベースに、住宅履歴情報・メンテ・リフォームの状況等を反映して算定します。

$$\text{査定価格} = (\text{建物査定} \times \{ \text{A1} \times \text{B1} + \text{増1} \} + \{ \text{A2} \times \text{B2} + \text{増2} \} \times \text{F} + \text{G}) \times \text{C} \times \text{D} \times \text{E} \times \text{H1} \times \text{H2} \times \text{I} - \text{J} + \text{土地査定}) \times \text{流通性比率} \quad (0.9 \sim 1.1)$$

①スケルトン現在価値
②インフィル現在価値
③各種調整率とメンテナンス調整額

A 再調達価格 請負金額をもとに建築費倍率を乗じて物価調整

C 機能調整率 0.85~1.1 「①収納」「②通風」「③採光」「④機能性」に関する評価を反映した補正率

B 現価率 流通耐用年数に基づき経年を反映した価格を算出

D 可変補正率 0.85~1.05 間取りの可変性を評価して反映させる補正率

増 増築部分を新築時単価をもとに現在価値を算出

E 外構補正率 0.9~1.2 外構の状況を評価して反映させる補正率

F 観察補正率 インフィル部分の状態に関して、購入者の視点で観察して評価し反映させる補正率
0.8~1.2 ※外装の状態についても評価。

H1 建物市場性比率① 0.85~1.2 今まで見てきた価格補正のほかに、売却時の社会的・時代的・地域的ニーズがあり、その事による市場への訴求力の差異を評価する補正率

H2 建物市場性比率② 101%or102% 住宅履歴書の有無を評価する補正率

G リフォーム加算 インフィル部分のリフォームが査定の15年以内に行われた物件に対して実額で評価。(住宅メーカー提携会社によるリフォームは7割評価)

I 建築年数調整率 0.82~1.0 築5年以内の売却物件に対する一般的な取引事情などによる特別補正率

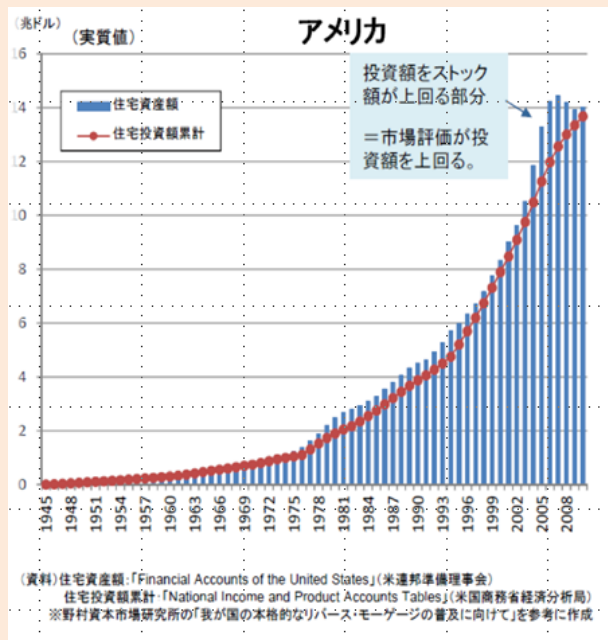
例:5年前に300万でリフォームした場合
加算額= 300万円 × 0.7 × (1-0.06 × 5年)=147万円

現在価値

J メンテナンス調整額 屋根・ベランダ防水及び外壁塗装・防蟻対策に関しては、それぞれの仕様による耐用年数に対し減価(償却)した分を求め、査定金額から減額。

日米の住宅投資額累計と住宅資産額

これまで行われてきた住宅投資額の累積と、住宅ストックの資産額を比較すると、米国では、住宅投資額に見合う資産額が蓄積しているのに対し、日本では、投資額の累積を約500兆円下回る額のストックしか積み上がっていない。



1. 適切な維持管理プログラムの実施
2. 住宅履歴の蓄積
3. 適切な査定方法による中古住宅流通市場の拡大

スムストックで実証済

課題

一般中古住宅流通市場においては誰が? どのように実践するのか?